

# 令和2年度 第1回富士市空家等対策協議会 議事録

日時：令和2年8月25日（火） 15：00～16：40

場所：富士市役所10階 全員協議会室

出席者：別紙参照

傍聴者数：1人

- 1 開会
- 2 委嘱状の交付
- 3 会長挨拶
- 4 委員自己紹介
- 5 審議事項

(1) 富士市空家等の適正管理に関する条例（素案）について資料1-1、資料1-2  
事務局が説明

**【委員】**

今まで特定空家等の認定は、この協議会で行っていたが、今後は審議会で行うということか。

**【事務局】**

おっしゃるとおり、特定空家等の認定は審議会で意見を聴きながら行う。諸々の結果を協議会へ報告することを考えている。

**【会長】**

協議会の位置づけについて、これまでとどう変わるのか、変わらないのかも含めて説明を。

**【事務局】**

黒いファイルの特定空家等の認定に関する資料にあるような写真等の資料を見ながら、説明をし、ご意見をいただきながら認定という流れを今までは取っているが、その辺の事務については、まず審議会の方でやることを考えている。協議会への報告は、認定をやった都度報告するわけではなく、定期的開催する中で、今回の報告事項にあるような取組と併せて報告させていただくことを考えている。

**【委員】**

管理不全空家等の認定はどのように行うのか。

**【事務局】**

特定空家等については、はっきりと基準に照らし合わせて損傷のレベルと周辺への影響で認定を行っているが、管理不全空家等については、ちゃんと管理されておらず、人様に迷惑をかけている状態のものが対象となるため、特に認定等は行わない。適正に管理されておらず、周辺に悪影響を及ぼしていれば、管理不全空家等とする。通報

等があり、現場を確認し、確かに管理されていないとみなせば、管理不全空家等とする。管理がされていれば、そうではないということになる。隣の家から草が越えてきて迷惑だとなれば、その時点で管理不全空家等となる。

**【会長】**

周辺から通報があつて、現場を確認し、管理不全空家等とする説明があつたが、通報が無ければ管理不全空家等にならないのか。

**【事務局】**

実態として、住宅政策課に情報が入ってくる主なことが、苦情等の相談が多いという意味合いである。何年かに1回こちらから目視調査をした中では、誰も何も言ってこないが明らかに管理されていない空き家については、当然、管理不全空家等になると思われる。苦情が無いから良いということではなく、人に迷惑をかけている状態であれば、管理不全空家等になる。

**【委員】**

第3条に市の責務、第4条に所有者等の責務、第5条に市民の役割とあり、第6条の事業者の責務については、施策への協力、空家等の跡地の促進ということが書いてあるが、事業者は市や所有者等から依頼があつて、はじめて動くと思うが、責務ということはそれ以上の要請があつたからやるよということなのか、それとも日常の中で空き家に注意して歩くのか、どういうことが想定されるのか。

**【事務局】**

事業者の責務として、1つ目は市の施策に協力すること、これは空家等の発生予防や、適正管理のために空家等の所有者に助言する機会があれば、お願いしたいという意味合いである。2つ目の空家等と空家等の跡地の活用の促進については、本当に危険な空家等の場合、解体することが解決への最短の道になると思われるが、住める空家等については中古住宅として流通させる。空家等の跡地については、空き地のままでは草が生えるため、苦情の元になりうるので、空地の流通にご協力いただきたいという意味合いである。

**【委員】**

それは現状でもやっていることだと思われる。空き家問題では、所有者はあるべき状態を認識しているが、お金がない等の事情がある。事業者がもっと解体しやすい条件とかを協会が作っていくとか、そういうものでもないということか。

**【事務局】**

条例の中ではそこまで想定していない。日頃やっていただいている部分かもしれない。そこまで協力していただけるなら、その辺も併せて考えていきたい。

**【委員】**

事業者の責務というよりは、事業者が今やっていることをさらに促進させればよいということか。

**【委員】**

条文を読むと第5条の市民の役割と同じようなことが書かれているため、事業者の役割でよいと思われるが、市としては事業者の責務にしたいという考えがあるのか。

**【会長】**

今、両委員から話があったように、責務という言葉が引っかかる。市民が役割で、事業者は責務。

**【事務局】**

責務というよりは、役割という範囲で想定しているので、修正を考えている。

**【委員】**

事業者の責務は解体しやすい環境づくりがあるのではないかと考えていた。例えば市は入札でより安く工事等を実施しているので、これを業界として実施するとか、そういうこともあるかと思っていた。事業者は所有者や市から働きかけが無ければ、現状動けない。事業者が声をかけてもらいやすくなる環境を作るとか、そういうことを盛り込んだ方が良いのではないか。

**【委員】**

第6条の事業者の責務を、事業者の役割に変えればよい。

**【会長】**

第6条の内容であれば、役割でよい。責務にするのであれば、条文を変える必要がある。貴重なご意見ありがとうございます。

**【委員】**

町内会からの話ですが、私の地区も空き家が多い。ひどい空き家もある。この条例のなかでは空き家がひどくなったら対応していくということだったが、各町内では、この家が空き家ということがわかるため、それを報告する制度を作ったらよいのではないか。何年も経ってひどくなってからだと所有者と連絡が取れない。空き家になった時点で町内会長等が報告する制度にしたらどうか。

**【事務局】**

条例の中では、市民等の役割に適正な管理がされていない空家等の情報提供があるが、他市には町内会という文言が入っているところもある。現時点で条例のなかでそのように規定することは考えていないが、ご協力をいただけるのであれば、早い段階で空家等の情報が分かり、地区の方の情報の確実度は高いので、仕組みを考えさせていきたい。

**【委員】**

空き家の計画を作る前に、空き家の一斉調査をしたと思われるが、定期的に再調査はしているのか。

**【事務局】**

空家等対策計画を策定するとき、平成27年度に空き家の実態把握調査を行っている。全体を目視で一斉調査することは、平成27年度にやったきりである。

**【委員】**

情報を吸い上げる方法を作っていないとなると、市はどうやって新たな情報を手に入れているのか。

**【事務局】**

一斉の調査となると平成27年度に行って以来、やっていないため、調査をやらなまいけないと考えている。状態が悪くなり、周りに迷惑をかけるようになってから、連絡が来て把握するという流れになっている。委員の話のとおり、空き家になった時に情報をいただければ、一斉調査の資料と併せてより活用できるようになる。

**【委員】**

「TOUKAI-0」の促進事業で防災アシスタントが回っているなかで、空き家等の情報も建築指導課へ報告している。それはリンクしていないのか。

**【事務局】**

この件については、建築指導課と連携していなかった。貴重な情報なので、活用させていただく。

**【委員】**

耐震をしていない住宅に訪問したり、ポスティングしたりしており、その中で連絡が取れない家を空き家として報告している。2年前も実施している。今年度も300件行う予定である。平成27年以降のそのデータを活用できると思われる。市の中でいろいろ調査・事業等を行っているので、それらをうまくリンクさせれば、空き家の情報が得られるのではないかと。縦割りでやっているが、横の連携が取れば情報が集まるのではないかと。

**【会長】**

空き家の実態をどうやって把握していくかという対応の話で、連合会の方では空き家のことを把握しているので、その情報を吸い上げる仕組みを作ったらどうかということ。それから、耐震補強とかそういう調査をされていくなかで空き家の情報が市に入ってきているので、そういった情報をうまく活用して、空き家の現況把握に役立ててほしいということで、そこはぜひ、検討するように。

平成27年度に空家実態調査を行ったが、今後、再調査する予定はあるか。

**【事務局】**

空家等対策計画を平成30年に策定し、その後、ある程度年数が経ってきたため、見直しの時期が来ている。見直しの前には実態調査を行う必要があると考えている。

6 報告事項

下記（1）から（5）まで事務局が通しで説明

（1）空家等の状況と課題について 資料2

**【質疑なし】**

(2) 富士市空き家バンクについて **資料3**

**【委員】**

空き家バンクについて、一般媒介契約とは所有者が不動産会社2、3社と契約することができる。一般媒介契約をした空き家を空き家バンクに掲載すると、それを購入したいという人が出た場合、その契約をどの業者さんがやるのかトラブルになる可能性がある。一般媒介契約をしている業者さんは「at home」など、民間不動産ポータルサイトに物件を掲載している。そこにエンドユーザーさんが空き家バンクを見て物件を購入するとなった時、所有者さんがどこの不動産業者に何社頼んでいるかわからない。仮に2社頼んでいた場合、どちらに契約を依頼するかでトラブルのもとになると思われる。よって、空き家バンクの物件は不動産業者が取り扱っていないものを対象にした方が後々のトラブルが少なくなると思われる。

また、現在、空き家バンクに掲載されている物件は値段が高いものが多い。おそらくこの金額は所有者さんが希望の金額を載せているだけではないか。そもそも我々が相談を受ければ、こんなに高い値段は設定しない。なので、空き家バンクの登録物件は、不動産会社と契約していないものが良いと思われる。そうしないと空き家バンクの意味がない。

**【事務局】**

一般媒介契約の件については、事前説明の時にも委員から話を伺っていた。事務局としても、目的は空き家の利活用を促進したいということで、空き家が管理不全になる前に活用していきたい。その目的を達成するためには、様々な課題があると認識している。今のご意見を踏まえて、どうしたら良くなるか検討していく。

(3) 富士市危険空家除却促進補助金について **資料4**

**【質疑なし】**

(4) 富士市空き家リフォーム支援補助金について **資料5**

**【委員】**

リフォーム支援補助金について、対象を空き家バンクに登録されている物件に縛ると、移住定住で市外から来る人が購入しようとしても、空き家バンクに登録が無いとリフォーム補助金が使えない。この辺をもう少し考えた方が良い。県外からの移住・定住ということを考えると、空き家バンクに登録されている物件だけではなく、普通の空き家も対象にした方が良い。

**【事務局】**

リフォーム補助の対象が空き家バンクに限定されているということに関しては、当初の制度設計ではその通りだったが、実際に制度が始まってからは、先ほど説明したとおり、利用は0件である。こちらについても、先ほど説明したとおり空き家の利活

用を推進するために必要な施策であり、目的を達成するためにどのようにしたら良  
いかを皆様のご意見を踏まえながら、検討していく。

**【会長】**

今の空き家バンクの登録件数が少なすぎるため、増やしたいという思いが一つある。  
空き家バンクの登録が増えれば、リフォーム補助の対象も増えてくるという考えの  
もと、制度が始まった。課題はあると思うが、すべての空き家に対してリフォーム補  
助をするとすると、大変な数になると思われる。できれば、空き家バンクの登録を増  
やしていく方を考えながら、そして、リフォームの対象も増やしていければという発  
想に立っていると思う。もちろん藤田委員の発言は大切なことだと受け止めさせて  
いただいている。事務局は、今後こういった形が良いか検討するように。

(5) 空き家に関するワンストップ相談会について **資料6**

**【質疑なし】**

(6) 特定空家等に関する現況報告について **資料7**

事務局が説明

**【委員】**

ナンバー110に写っている建物は空き家か。

**【事務局】**

確認したところ、この建物は空き家ではない。店舗として使っている。解体したとき  
に確認したところ、使っているということであった。今後、周辺への影響が考えられ  
るため、空き家になれば、こちらで指導等を行う。

**【会長】**

まだ、除却されていないものについては、今後、撤去する方向へもっていくというこ  
とか。連絡が取れない等、個々に事情はあると思うが。

**【事務局】**

現時点で、すでに解体すると言っているのは2番の特定空家等。本当は昨年のうちに  
解体する予定であったが、まだ残っている。こちらで確認したところ、壊すと言っ  
ている。こちらとしても定期的に話をしている。壊さないようであれば、指導の仕方  
を変えていく必要がある。

7番の特定空家等は、この写真の状況よりは若干改善している。壁等を直していただ  
いたため、すぐに周りに危険がある状態ではない。

資料2でも説明したが、未相続であったり、相続人が多すぎてどうにもならない場合  
もあつたりするが、指導している。なかには難しい案件もある。

**【会長】**

固定資産税について、空き家を解体しても住宅があるのと同じ税金にするというこ  
とで、他市の事例を研究するということだが、もう少し詳しく説明を。

**【事務局】**

除却補助の促進を含めて、解体するところによって固定資産税が上がるが、住宅用地特例並みの税金にするということで、他市でも実施しており、そういうものも活用できれば積極的に解体を推進することができると思われるので、研究をしているところである。

7 その他

次回の協議会は、令和3年1月の開催予定と説明。

8 閉会